

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0738385

רצ/מק/1/168/4-28-מרכז מסחרי - סחרוב 5



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה תוספת של 2 קומות למבנה מסחרי קיים ברחוב סחרוב 5, גוש 6097 חלקה 172. זאת על ידי ניוד זכויות מחלקה 23 בגוש 6097 שבה קיימות זכויות בנייה לא מנוצלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/מק-/1/168/4-28מרכז מסחרי - סחרוב 5

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0738385

שטח התכנית 8.489 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4א), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	178292
	קואורדינאטה Y	655589

1.5.2 תיאור מקום
 חלקה 172: מגרש פינתי הגובל בהצטלבות הרחובות סחרוב ואלחנן. בכתובת:
 רחוב : סחרוב דוד, מספר : 5
 חלקה 23 : בכתובת: רחוב : אליהו איתן 10א.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6097	מוסדר	חלק	23, 172	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

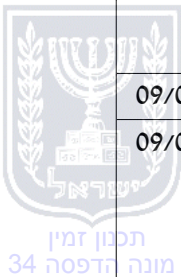
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/ 2 /4
24/04/2012	3525	6404	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /1 /2 /36 . הוראות תכנית רצ/ 1 /1 /2 /36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 /1 /1 /2 /36
15/02/2005	1619	5367	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /1 /1 /2 /36 . הוראות תכנית רצ/ 1 /1 /1 /2 /36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 /1 /1 /טז
09/03/2004	2245	5280		החלפה	רצ/ 1 /1 /1 /יג
09/04/2018	6739	7755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 168 /21 . הוראות תכנית רצ/ 168 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 168 /21
13/09/1992	4672	4041		החלפה	רצ/ 168 /4 /7
05/07/2009		5947		החלפה	רצ/ מק/ 1 /1 /1 /39
31/01/2007	1374	5622	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 /1 /1 . הוראות תוכנית רצ/ מק/ 1 /1 /1 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ מק/ 1 /1 /1 /ח/ 1
10/09/2007	4315	5715	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רצ/ מק/ 1 /1 /1 /יא/ 1 . הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 /1 /יא/ 1 תחולה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ מק/ 1 /1 /1 /יא/ 1
27/08/1996		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 /1 /יד . הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 /1 /יד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ מק/ 1 /1 /1 /יד



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ /168 /4	החלפה		2495		21/12/1978



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דב חפץ			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 11 30/07/2020	דב חפץ	30/07/2020			מנחה	בינוי
לא	טבלת זכויות מאושרות_172	15: 18 27/07/2020	דב חפץ	27/07/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת זכויות מאושרות_23	10: 08 29/07/2020	דב חפץ	27/07/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח תנועה	14: 57 15/07/2020	ולדיסלב ליברטובסקי	22/06/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר_172	14: 47 27/07/2020	דב חפץ	27/07/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר_23	14: 48 27/07/2020	דב חפץ	27/07/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			פ.ל.א.ר. ניהול נכסים בע"מ	ראשון לציון	סחרוב דוד	5			

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובנוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		dov@hefetz- architects.co.i
	יועץ תחבורה	ולדיסלב ליברטובסקי	116857		פתח תקוה	(1)				vladislavl@aj axltd.co.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazo r-sur.co.il

(1) כתובת: שרגא רפאלי 11/88 פתח תקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנית לניוד זכויות בנייה שלא מומשו ממגרש למגרש בבעלות אחת, באיזור התעשייה המערבי- ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1. העברת שטחי בנייה לא מנוצלים (עיקרי, שרות+תוספת שטחים במסגרת הקלות) מחלקה 23 בגוש 6097 ברחוב אליהו איתן 10, לחלקה 172 בגוש 6097 ברחוב סחרוב 5.
2. תוספת 2 קומות בחלקה 172 (רחוב סחרוב 5), סה"כ 5 קומות.

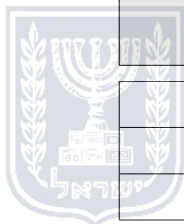


תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	23
מסחר	172



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה	2,489	29.32
מסחר	6,000	70.68
סה"כ	8,489	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	6,011.46	70.67
תעסוקה	2,494.47	29.33
סה"כ	8,505.94	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. א. תעשיית מזון, משקאות וטבק. ב. תעשיית טקסטיל. ג. תעשיית הלבשה והנעלה. ד. תעשיית נייר ומוצריו. ה. תעשיית דפוס והוצאה לאור. ו. תעשיית מתכת בסיסית. ז. תעשיית מוצרי מתכת. ח. תעשיית מכונות. ט. תעשיית ציוד חשמלי ואלקטרוני. י. תעשיית כלי הובלה. י"א. תעשיית יהלומים. מטרות דומות לנ"ל.</p> <p>2. הוועדה המקומית רשאית לאשר בנוסף לשימושים המותרים גם שימושי מסחר בקומת הקרקע.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	חזיתות המבנים יצופו בחומר קשיח, סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>א. משרדים ושירותים מסחריים. ב. מוסדות כספיים. ג. מסעדות, בתי קפה ומזנונים. ד. שטחי ומתקני חניה במרתפים. ה. אולמי חתונות ושמחות. ו. בתי קולנוע ושטחי בידור וספורט. ז. אולמי תצוגה ואולמות מכירה של תוצרת וכן חנויות, כולל חנויות כולבו גדולות. ח. שיווק של: קרמיקה, אריגה, קש, עור, הדפסות, מסגרות, דפוס, תכשיטים, קונדטוריה, מאפיה, מעדניה, שעונים מצלמות, מחשבים, ביגוד וכו'. ט. שימוש דו-תכליתי במקלט באישור הוועדה המקומית:</p> <p>1. מועדונים 2. מופעים. 3. תצוגות.</p>
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	חזיתות המבנים יצופו בחומר קשיח, סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי						
5	5	5	1	5 (3)	21282	4800	764	(2) 7706	(1) 8012	6000	172	מסחר	מסחר
(5)	4	4	1	3 (3)	1031			36	995	2489	23	תעסוקה	תעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי לפי תב"ע בתוקף מעל הכניסה הקובעת: 5,746 מ"ר.

- ניווד שטח עיקרי לא מנוצל מחלקה 23:

1,992 מ"ר

- תוספת הקלות מותרות (11%) משטח חלקה 23 = 274 מ"ר.

סה"כ שטח בנייה עיקרי בחלקה 172 לאחר הניוד:

274 + 1,992 + 5,746 = 8,012 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

(2) - 6,000 מ"ר בהתאם להחלטת המליאה מס' 202002 מיום 5.7.2020

- 1,706 מ"ר ניווד שטחי שירות לא מנוצלים מחלקה 23.

סה"כ שטחי שירות: 7,706 מ"ר

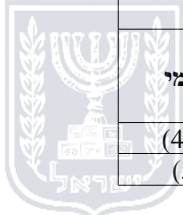
7,706 + 6,000 = 13,706 מ"ר

(3) יציאה לגג עליון/גג טכני לפי דרישות רשות מוסמכת לא יחשב במניין הקומות.

(4) חזית לרחוב דוד סחרוב וחזית לרחוב אלחנן.

(5) 5 מטרים לרחוב אליהו איתן

6 מטרים לרחוב שייקה דן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה אשר יהיה תקף בזמן בקשת היתר הבנייה. במידה של מחסור בהיצע חניות ישולם כופר חניה בהתאם לחוק.
6.2	בניה ירוקה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה לתקן ישראלי לבנייה ירוקה- ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>הגבלות בניה בגין תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה המגנלי"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה להלן: "מגנלי"ה") ומיכשול דקיק, הגבלות בניה במתחמי רעש מטוסים (להלן: "מר"מ") - מר"מ 1 והגבלות בניה למיזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן: "התמ"א"). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגבלות בניה בגין גובה - הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכו' הינו כמפורט בהוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המרבי למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים, אנטנות, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכד', יהיה נמוך ב-15 מ' מהגובה המותר.</p> <p>3. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים התכנית ממוקמת במתחם רעש מטוסים - מר"מ 1 על פי תמא/2/4. היתרי הבניה לרבות עבור מבני תרבות בילוי ובידור, מרפאות וכו', ינתנו בתנאי ביצוע בניה אקוסטית בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" ובתנאי צרופו של הנספח שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ולצורך קבלת הנחיות סימון ואזהרה בפני מכשולי טיסה.</p>
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 בכל דרך אחרת.
6.5	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומם יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.
6.7	איכות הסביבה
	<p>1. איכות אויר:</p> <p>1.1 תנאי להיתר בניה, הגשת תכנון למערכות האוויר של הבניין, תכנית האוויר תכלול פירוט לגבי מערכת האוויר ומיקומי</p>

איכות הסביבה	6.7
<p>פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום וכן פתרונות אוורור וטיפול במקורות העלולים ליצור מטרדי ריח (במידה והאוורור במרתפי החניה ו/או מרתפי המחסנים הוא מאולץ יש לדאוג שמערכת האוורור במרתף תופעל ותופסק באמצעות גלאי "CO" ותוגש תכנית עם מיקום הגלאים במרתפים). לאישור אגף קיימות וסביבה.</p> <p>2. קרינה:</p> <p>2.1 תכנון ראשוני של הפרויקט יהיה בליווי יועץ קרינה מוסמך, ויהיה כזה שהחשיפה לרמות הקרינה (שדות מגנטיים) בו תהיה מינימלית, ללא מיגון ובהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2.2 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת אומדן שדה מגנטי (דו"ח חיזוי קרינה) המתייחס לכלל מתקני החשמל בפרויקט (לרבות כבילה והזנות), כולל תשתיות והשפעות חיצוניות.</p> <p>3. אצירת פסולת/תברואה:</p> <p>3.1 יתוכננו חדרי אצירה המתאימים להפרדת אשפה על-פי ההנחיות התקפות לאותה העת.</p> <p>3.2 תנאי להיתר בניה - הגשת נספח תברואה בו יפורט מאזן הפסולת המשוער ותכנון מערך האצירה, דחיסה מיון ופינוי הפסולת ע"פ הזרמים השונים הנכללים במדיניות העירייה (פסולת מעורבת, אריזות, נייר, קרטון, ציטוטוקסית). יוצג פתרון לשינוע ופינוי פסולת ע"י רכב תברואה.</p> <p>4. אקוסטיקה:</p> <p>4.1 תנאי להיתר בניה, הגשת חוות דעת אקוסטית לאגף קיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון.</p> <p>4.2 בין היתר תכלול חוות הדעת: רעש מתחבורה רעש מטוסים, מערכות מכאניות לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אוורור מאולץ בחניונים ועוד.</p> <p>5. מניעת מפגעים בזמן עבודות:</p> <p>5.1 תנאי להיתר בניה לרבות היתר הריסה, יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית